

Årsredovisning 2024

Brf Östra Ekedal

716417-6039



 Sy_qHV0ygx-HJb09SV0yle

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Östra Ekedal

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bostadsrättsföreningen Östra Ekedal	1992	Värmdö kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900

Föreningen har 88 bostadsrätter om totalt 8 536 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Börelius	Ordförande
Per Gustav Daniel Fredholm	Styrelseledamot
Agneta Ferséus Johannesson	Styrelseledamot
Kevin Skörd	Styrelseledamot
Lisbeth Tolfes	Styrelseledamot
Miykal Tareke	Styrelseledamot

Valberedning

Kerstin Otterstål, Ingrid Wissting, Per Vesterdahl

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

William Lindström	Revisor	Kungsbron Borevision
Christer Söderblom	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1992 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Två hissrenoveringar
 - Byte av undercentral i hus 18
 - Fasadtvätt
 - Stamspolning
 - Byte av två torktumlare

Planerade underhåll

- 2025**
- Byte av undercentral hus 16
 - Byte av låssystem till fastigheterna
 - Byte av låssystem till garaget
 - Obligatorisk ventilationskontroll

Avtal med leverantörer

Bredband telefoni	Tele 2
El , värme, vatten	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Allt i våg
Förvaltare	Simpleco
Hiss Service avtal/ Renovering	Trygga Hiss
Kommunala tjänster	Värmdö kommun
Laddstolpar	Watiff
Städ	Maries städ
Systematiskt brandskydd	Brandsäkra
Undercentraler, Service	Indoor/Climapac

Övrig verksamhetsinformation

Vi har under året traditionsenligt haft två städdagar. Under höststädningen visade indoor up vår nya undercentral i hus 18. Vi firade även att samtliga hissar nu blivit renoverade. Styrelsen lät besiktiga lekplatsen, vilket tyvärr ledde till att lekplatsen stängdes av då framför allt gungorna ansågs ha betydande säkerhetsbrister. I juni fick föreningen en efterlängtd ny hemsida!

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften för parkering höjdes med 50 SEK/månad.

Bränsletillägget höjdes med 17% för att ligga i paritet med den höjda kostnaden för fjärrvärme.

Övriga uppgifter

Trappnedgången till garaget har fått ett tak.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 135 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 136 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 526 671	6 376 885	6 147 423	6 118 183
Resultat efter fin. poster	-2 201 827	-977 287	1 084 682	19 569 096
Soliditet (%)	67	67	67	66
Yttre fond	10 978 957	11 798 441	10 717 901	9 785 764
Taxeringsvärde	152 814 000	152 814 000	152 814 000	116 831 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	707	697	670	671
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,3	88,0	93,0	93,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 264	4 346	4 455	4 560
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 264	3 857	3 954	4 560
Sparande per kvm totalyta, kr	266	254	253	2 433
Elkostnad per kvm totalyta, kr	83	65	56	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	80	61	59	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	65	48	45	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	175	160	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,79	1,24	0,88	0,98
Räntekänslighet (%)	6,03	6,23	6,65	6,80

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror, likt föregående år, främst på de stora utgifterna föreningen haft för planerat underhåll då två hissar renoverats och en undercentral bytts. Föreningen har inte behövt ta upp några nya lån utan samtliga kostnader har finansierats med tidigare ihopsparade medel. Styrelsen förväntar sig ett negativt resultat även 2025 då ytterligare större renoveringar behöver genomföras. Då föreningen fortsatt har gott om likvida medel och sparandet per kvadratmeter (se nyckeltal för förklaring) överstiger 250 SEK anser inte styrelsen att någon vidare åtgärd behöver vidtas i nuläget.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	48 371 993	-	-	48 371 993
Fond, yttre underhåll	11 798 441	-	-819 484	10 978 957
Balanserat resultat	19 194 291	-977 287	819 484	19 036 487
Årets resultat	-977 287	977 287	-2 201 827	-2 201 827
Eget kapital	78 387 437	0	-2 201 827	76 185 610

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	19 036 487
Årets resultat	-2 201 827
Totalt	16 834 661

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 528 140
Att från yttre fond i anspråk ta	-3 397 963
Balanseras i ny räkning	18 704 484
	16 834 661

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 526 671	6 376 885
Övriga rörelseintäkter	3	388 124	388 925
Summa rörelseintäkter		6 914 796	6 765 810
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 896 426	-5 737 454
Övriga externa kostnader	9	-289 698	-262 785
Personalkostnader	10	-215 660	-202 826
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 073 234	-1 073 237
Summa rörelsekostnader		-8 475 018	-7 276 301
RÖRELSERESULTAT		-1 560 222	-510 492
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		15 608	705
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-657 213	-467 501
Summa finansiella poster		-641 605	-466 796
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 201 827	-977 287
ÅRETS RESULTAT		-2 201 827	-977 287

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	110 941 232	111 998 110
Maskiner och inventarier	13	89 432	130 788
Summa materiella anläggningstillgångar		111 030 664	112 128 898
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		111 030 664	112 128 898
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 036	19 171
Övriga fordringar	14	14 884	27 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	181 341	160 306
Summa kortfristiga fordringar		217 261	206 640
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 657 544	4 441 443
Summa kassa och bank		2 657 544	4 441 443
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 874 805	4 648 083
SUMMA TILLGÅNGAR		113 905 469	116 776 980

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 371 993	48 371 993
Fond för yttre underhåll		10 978 957	11 798 441
Summa bundet eget kapital		59 350 950	60 170 434
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		19 036 487	19 194 291
Årets resultat		-2 201 827	-977 287
Summa fritt eget kapital		16 834 661	18 217 003
SUMMA EGET KAPITAL		76 185 610	78 387 437
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	21 600 000	6 375 000
Summa långfristiga skulder		21 600 000	6 375 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 800 000	30 725 000
Leverantörsskulder		221 939	194 474
Skatteskulder		15 467	12 717
Övriga kortfristiga skulder		7 481	15 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 074 972	1 067 093
Summa kortfristiga skulder		16 119 859	32 014 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 905 469	116 776 980

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 560 222	-510 492
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 073 234	1 073 237
	-486 988	562 745
Erhållen ränta	15 608	705
Erlagd ränta	-604 422	-443 622
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 075 802	119 829
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 621	-8 158
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 476	167 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 108 899	278 843
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	25 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	25 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-700 000	-925 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	-925 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 783 899	-646 157
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 441 443	5 087 599
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 657 544	4 441 443

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Östra Ekedal har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 427 132	5 431 693
Hysesintäkter, p-platser	439 825	380 549
Övriga intäkter	50 102	43 158
Värme	609 612	521 485
Summa	6 526 671	6 376 885

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	-0
Erhållna bidrag	388 124	194 063
Erhållna statliga bidrag	0	194 062
Övriga intäkter	0	800
Summa	388 124	388 925

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	241 522	218 108
Städning	182 552	159 828
Besiktning och service	63 668	59 075
Trädgårdsarbete	122 770	199 582
Summa	610 512	636 593

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 395	289 722
Rep Hyreslägenheter/bostäder	16 248	0
Tvättstuga	12 625	0
Dörrar och lås/porttele	2 206	0
Rep Övriga gemensamma utrymmen	32 163	0
Rep El/Installation	27 458	0
Summa	95 095	289 722

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	1 623 711	489 587
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	88 393	0
Planerat underhåll tvättstuga	79 135	143 687
Planerat underhåll installationer	0	68 906
Planerat underhåll hissar	1 580 730	1 645 444
Planerat underhåll markytor	25 994	0
Summa	3 397 963	2 347 624

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	-7 242	0
Fastighetsel	715 449	627 342
Uppvärmning	682 269	589 140
Vatten	558 389	462 336
Sophämtning	198 645	195 223
Summa	2 147 510	1 874 041

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	251 762	235 585
Självrisker	28 600	0
Kabel-TV	203 404	195 916
Fastighetsskatt	161 580	157 972
Summa	645 346	589 473

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	32 107	26 661
Övriga förvaltningskostnader	74 113	56 012
Revisionsarvoden	32 150	34 800
Ekonomisk förvaltning	151 328	145 312
Summa	289 698	262 785

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	167 000	160 300
Sociala avgifter	48 660	42 526
Summa	215 660	202 826

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	657 109	467 212
Övriga räntekostnader	104	289
Summa	657 213	467 501

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	127 290 650	127 290 650
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	127 290 650	127 290 650
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 292 540	-14 235 659
Årets avskrivning	-1 056 878	-1 056 881
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 349 418	-15 292 540
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	110 941 232	111 998 110
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 102 000</i>	<i>2 102 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	108 814 000	108 814 000
Taxeringsvärde mark	44 000 000	44 000 000
Summa	152 814 000	152 814 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	421 671	421 671
Inköp	-25 000	0
Utgående anskaffningsvärde	396 671	421 671
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-290 883	-274 527
Avskrivningar	-16 356	-16 356
Utgående avskrivning	-307 239	-290 883
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	89 432	130 788

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 999	27 163
Skattefordringar	885	0
Summa	14 884	27 163

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 288	12 678
Försäkringspremier	63 767	60 449
Kabel-TV	51 454	50 851
Förvaltning	37 832	36 328
Summa	181 341	160 306

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2026-05-25	0,89 %	6 375 000	6 875 000
Swedbank	2024-08-23	0,69 %		20 000 000
Nordea	2028-08-16	2,82 %	5 275 000	6 425 000
Nordea	2025-10-16	2,83 %	3 650 000	3 800 000
Nordea	2027-08-18	2,77 %	10 550 000	
Nordea	2025-08-25	3,11 %	10 550 000	
Summa			36 400 000	37 100 000
Varav kortfristig del			14 800 000	30 725 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 400 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 729	76 122
El	84 135	71 098
Uppvärmning	85 265	92 154
Utgiftsräntor	122 361	69 570
Löner	143 500	143 500
Sociala avgifter	44 917	44 917
Förutbetalda avgifter/hyror	545 665	539 332
Beräknat revisionsarvode	30 400	30 400
Summa	1 074 972	1 067 093

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	118 027 800	118 027 800

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

På grund av inbrott har styrelsen låtit byta passersystemet och flera lås inne i fastigheterna. Även garaget har fått ett nytt passersystem. Bränsletillägget höjdes med 15% vid årsskiftet 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Värmdö kommun

Agneta Ferséus Johannesson
Styrelseledamot

Johan Börelius
Ordförande

Kevin Skörd
Styrelseledamot

Lisbeth Tolfes
Styrelseledamot

Miykal Tareke
Styrelseledamot

Daniel Fredholm
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Christer Söderblom
Internrevisor

Kungsbron Borevision
William Lindström
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 13:44

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 29.04.2025 13:18

DOCUMENT ID:

HJb09SV0yle

ENVELOPE ID:

Sy_qHV0ygx-HJb09SV0yle

DOCUMENT NAME:

Brf Östra Ekedal, 716417-6039 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Gustav Daniel Fredholm dfr@decogroup.se	Signed Authenticated	29.04.2025 13:33 29.04.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.119
2. AGNETA FERSÉUS JOHANNESSON aferseus@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 14:01 29.04.2025 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.220.151
3. KARIN LISBETH TOLFES lis.tolfes@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 14:33 29.04.2025 14:32	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.203.108
4. JOHAN BÖRELIUS johan.borelius87@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 14:38 29.04.2025 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.209.113
5. KEVIN SKÖRD kewan92@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 16:44 29.04.2025 16:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.216.96
6. MIYKAL TAREKE micaltareke@yahoo.se	Signed Authenticated	29.04.2025 23:16 29.04.2025 23:05	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.124.231
7. Jan Christer Michael Söderblom soderblom_c@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 07:59 30.04.2025 07:58	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.232.5
8. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	30.04.2025 13:44 30.04.2025 13:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Östra Ekedal, org.nr. 716417-6039

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Ekedal för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Östra Ekedal för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Christer Söderblom
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 13:43

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 29.04.2025 13:18

DOCUMENT ID:

H1705HVC1ee

ENVELOPE ID:

HJeucBN0kxI-H1705HVC1ee

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Christer Michael Söderblom soderblom_c@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 07:57 30.04.2025 07:57	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.232.5
2. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	30.04.2025 13:43 30.04.2025 13:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed